793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.171:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af dække skader på ejendommen som følge af utætheder i taget.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1973, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/6 2005.

Klageren anmeldte i januar 2007 til selskabet, at der var utætheder i taget. Som følge heraf besigtigede besigtigelseskonsulent N.P.H.A. den 11/4 2007 taget og anførte herefter i rapport af 16/4 2007:

> "SKADEFORHOLD 1.
> Der er anmeldt utætheder i taget over opholdsstuen, og regnvand er trængt ind og videre ned gennem stueloftet. Skaden er registreret den 13. januar 2007.
>
> Ved besigtigelsen ses at der på stueloftet er skader efter vandindtrængning. Stueloftet er udført af 20 cm brede panelplader udført i spånplader med finérbelagt overflade. Panelpladerne er de oprindelige fra husets opførelse i 1973, og var ved overtagelsen i 2005 malet i en lys farve.

Der ses skader opstået ved mindre opsvulmning af spånpladematerialet i et område ved stuens bagvæg mod bryggerset og skråt over mod stuens sydvestlige hjørne, hvor en brændeovn med stålskorsten er placeret. Loftet er blevet hvidmalet efter overtagelsen i 2005. Se vedlagte foto nr. 1-4.

Herudover ses skade på parketgulvet i et mindre område ved stuens bagvæg mod bryggerset.
Gulvet er et bøgeparketgulv af fabrikat J. Der ses skade på 3 stk. parketbrædder. Skaderne består i misfarvning ved bræddekanterne samt svind forårsaget af kraftig opfugtning og efterfølgende udtørring. Gulvet er afslebet og lakeret efter overtagelsen i 2005. Se vedlagte foto nr. 5.

Skaderne på loftet ses at være fremkommet efter at panelpladerne er malet ved overtagelsen i 2005. Skaderne på gulvet har karakter af vand-/fugtpåvirkning over nogen tid.

C.E. understregede på det kraftigste, at der ved overtagelsen i november 2005, overhovedet ikke var utætheder i taget, spor af fugt-/ eller vandskader på hverken loft eller gulv. I den mellemliggende periode frem til januar 2007, er der ikke registreret vandindtrængning. Ved skadens tilsynekomst blev det indtrængende vand straks tørret op, og der blev lagt håndklæder ud til yderligere fugtoptagelse.

På efterfølgende forespørgsel oplyste C.E., at brændeovnen med tilhørende stålskorsten er monteret omkring årsskiftet 2006 - 2007, hvilket umiddelbart er sammenfaldende med tidspunktet for vandskadens tilsynekomst.

Ved besigtigelse i tagrummet ses enkelte svage fugtskjolder på spær og lægter, ligesom der ses fugtskjolder på skorstenen lige over stuens bagvæg. Eternitskifertaget fremstår helt tæt, dog ses en enkelt reparation med fugemasse ved rygningen. Der forekommer enkelte små lysindfald ved stålskorstenens gennemføring i tagfladen, dette skyldes manglende skiferkit i pladeoverlægene. På gangbroen, som er udført af uhøvlede brædder, ses ligeledes fugtskjolder. Fugtskjoldene ser ikke ud til at være af helt ny dato, men det er naturligvis meget svært at afgøre præcist. Isoleringsmaterialet som er udlagt på loftsfladen er fuldstændig tørt, og bærer ikke præg af vandskade. Se vedlagte foto nr. 6-9. Dampspærren over loftet er udført med en plastfolie.

Ved besigtigelse på tagfladen kan konstateres enkelte eternitskiferplader, som vipper en smule, specielt på den nordlige tagflade omkring den murede skorsten. Der ses nogen mosbegroning især på den nordlige tagflade. Inddækningen bag skorstenen ser ud til at være intakt, dog mangler en elastisk fuge ved inddækningens overkant. Udfugningen har oprindelig været udført med mørtel, som nu er forvitret og delvis faldet ud. Se foto nr. 10-14.

Rygningen er fastgjort med papsøm, enkelte af papsømmene er krøbet op og kan give anledning til utætheder. Se foto nr. 15-19.

Den sydlige tagflade, hvor den nye stålskorsten er placeret, er afrenset og malet. Dette arbejde er udført før ejerskiftedatoen. Se foto nr. 20-23.

KONKLUSION.
Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at afgøre, hvor og i hvilket omfang utæthederne i taget forekommer. For en nærmere registrering, er en besigtigelse i forbindelse med en regnvejrsperiode nødvendig.

Efter det oplyste må taget antages at have været tæt i de første 12-14 måneder af ejertiden. Taget er det oprindelige pålagt i 1973, og der ses ikke umiddelbart fejl ved tagets montering. Det vurderes at aldersbetinget nedbrydning i den anvendte skiferkit, opkrøbne søm i rygningen, udfaldne fuger ved skorstensinddækningen samt mosbegroning på tagfladerne er årsager til utæthederne.

I forbindelse med monteringen af stålskorstenen på den sydlige tagflade, har enkelte eternitskiferplader været afmonteret og genpålagt."

Selskabet anførte i skrivelse af 25/4 2007 til klageren:

"Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der på stueloft er aftegning fra vandpåvirkning. Stueloftet er 20 cm brede panelplader udført i spånplader med finerbelagt overflade. Panelpladerne er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1973 og var ifølge C.E. nymalet ved overtagelsen 15. november 2005.

Loftet er malet efter overtagelsen.

Det kunne endvidere konstateres, at der er fugtskjolder på parketgulvet.

Gulvet er afslebet efter overtagelsen.

Det er vores taksators vurdering ud fra den udvendige besigtigelse af tagfladen af eternitskifer, at problemet med vandindtrængen skyldes en kombination at utætheder omkring skorsten/skorstensinddækning, aldersbetinget nedbrydning af eternitskifer, mosbegroning samt skader i forbindelse med montering af stålskorsten.

Stålskorstenen er monteret efter overtagelsen.

C.E. kunne ved besigtigelsen oplyse, at der ikke tidligere er konstateret vandindtrængen (før den 13. januar 2007 - dvs. over 1 år efter overtagelsen).

Det er på baggrund af sagens oplysninger Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at anmeldte forhold ikke var til stede ved Deres overtagelse af ejendommen. Der er intet der tyder på at hverken loft eller parketgulv har været udsat for vandpåvirkning igennem længere tid (allerede før overtagelsen).
...
Dansk Boligforsikring A/S finder det endvidere Ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at eternittagets forfatning i øvrigt ikke afviger fra andre tilsvarende type tagbelægninger af samme alder og stand. Fugtskjolder er ikke i sig selv en skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 12/7 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække skaderne som følge af utæthederne i taget. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten ... ikke oplyser, at der skulle forekomme utætheder i taget, uagtet at den bygningssagkyndige har besigtiget dette.

Det er først og fremmest min opfattelse, at ovennævnte forhold udgør en forsikringsberettiget skade. I den forbindelse henvises til ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. hvoraf fremgår, 'ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Det er min opfattelse, at det pågældende tag ikke lever op til de forventninger, som man som køber med rette kan have, og at utæthederne dermed udgør en dækningsberettiget skade.

For så vidt angår spørgsmålet om hvorvidt skaden/skaderisikoen var til stede ved min klients overtagelse af ejendommen, er det min opfattelse, at der er en helt klar formodning for, at utæthederne var til stede på såvel købs- som overtagelsestidspunktet."

Selskabet har ved skrivelse af 28/8 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"På baggrund af de vurderinger som selskabets besigtigelseskonsulent fremkom med efter sin besigtigelse, er det selskabets opfattelse, at den aktuelle skade i form af vandindtrængning fra tagkonstruktionen, ikke var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2006. Dette understøttes af de oplysninger, som klagerens datter gav til selskabets besigtigelseskonsulent ved besigtigelsen den 11. april 2007, ...

Det fremgår endvidere af de oplysninger som besigtigelseskonsulenten fik fra klagerens datter, at der var en sammenhæng imellem monteringen af en brændeovn og tilhørende stålskorsten i stuen, og til at problemerne med vandindtrængningen opstod. Efter de foreliggende oplysninger, blev stålskorstenen monteret og opsat ved årsskiftet mellem 2006 og 2007, det vil sige et år efter overtagelsesdatoen den 1. januar 2006, ...

Ved bedømmelsen af om den forsikrede ejendoms tagkonstruktion er behæftet med en skaderisiko, som var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. januar 2006, henviser jeg til selskabets besigtigelsesrapport, ... Det fremgår af besigtigelseskonsulentens konklusion på side 2, at han ikke kunne konstatere fejl ved tagets montering og at tagkonstruktionen virkede tæt og uden klare spor af en længevarende indtrængning af vand. Han har endvidere henvist til en række årsager, som i fællesskab - eller isoleret set - kunne være medvirkende til den konstaterede vandindtrængning.

Efter selskabets opfattelse er der det fælles træk/karakteristika for de af besigtigelseskonsulenten nævnte årsager, at de alle opstår som følge af almindelig slid og ælde. I forlængelse heraf er det selskabets opfattelse, at de mulige skaderisici som kan være årsager til vandindtrængningen, ikke afviger så nævneværdigt fra tilsvarende forhold ved andre tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand, at de kan betragtes som skader i lysets af forsikringsbetingelsernes punkt 3, ... fremlagt af klagerens advokat.

3 Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende, at det anmeldte og påklagede forhold er en dækningsberettigende skade. Klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 19/9 2007 til nævnet:

"Jeg har følgende bemærkninger til besigtigelseskonsulent N.P.H.A.s rapport af 16. april 2007 ...

Først og fremmest anføres i rapporten, at tilstandsrapporten intet har anført omkring de anmeldte skader.

Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at der er konstateret følgende forhold:

- Skader på stueloftet, som følge af vandindtrængen.
- Skader på spær og lægter i tagrummet i form af svage fugtskjolder.

Der ses ikke i besigtigelseskonsulentens rapport at være anført forhold, som skulle tilbagevise formodningen om, at utæthederne var til stede på såvel køb som overtagelsestidspunktet. Det fremgår således af besigtigelsesrapporten, at 'fugtskjoldene ser ikke ud til at være af helt ny dato, men det er naturligvis meget svært af afgøre præcist'.

I den forbindelse skal anføres, at såfremt der måtte være nærliggende risiko for skade på købstidspunktet, foreligger en af ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skade. Det forhold, at besigtigelsesrapporten i sin konklusion anfører, at taget må antages at have været tæt i de første 12-14 måneder af ejertiden, ændrer naturligvis ikke på, at risikoen for de opståede og konstaterede skader nødvendigvis måtte have været nærliggende på købstidspunktet.

Besigtigelsesrapportens konklusion kan således ikke tages som udtryk for, at rapporten ikke tilbageviser, at risikoen for skade var tilstede på købstidspunktet.

Nærliggende risiko for skade understreges ydermere af, at der ifølge besigtigelsesrapporten tilsyneladende er konstateret løstsiddende eternitskiferplader på taget."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 2/10 2007 til nævnet:

"Selskabets besigtigelseskonsulent kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere konstruktive forhold ved ejendommens tagkonstruktion, som kunne antyde en konkret skadeårsag, som ikke burde findes ved en tagkonstruktion fra 1973. Besigtigelseskonsulentens vurdering var endvidere - ... - under sin konklusion, at de mest sandsynlige årsager til vandgennemtrængning i tagfladen, skyldtes almindeligt forekommende fænomener ved en tagkonstruktion som udsættes for det sædvanlige slid og den ælde, som de fleste tagkonstruktioner almindeligvis udsættes for.

I forlængelse heraf er det selskabets opfattelse, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der kan være andre sandsynlige årsager til de konstaterede fugtskjolder.

For så vidt angår bemærkningerne om nærliggende risiko for skade er det selskabets opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet ikke bestod en nærliggende risiko for den et år senere anmeldte skade, udover naturligvis den sædvanlige risiko for skader som følger af den almindelig slidtage ved bygningsdele."

Nævnet har modtaget billeder af taget og de omhandlende fugtskader til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
...
3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, ...

...
4. Undtagelser fra dækning
...
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at utæthederne i taget var til stede på overtagelsestidspunktet den 15/11 2005.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann